

# Barlachstadt Güstrow

## Visualisierung der Aufhebung der Gebäudehöchstmaße

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Industriegebiet Verbindungschaussee“

März 2019



Lage des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Industriegebiet Verbindungschaussee“

Stadtverwaltung Güstrow

Stadtentwicklungsamt, Abteilung Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ziel der Visualisierung</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Methode</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Abschätzen der Sichtbarkeit der zukünftigen Bebauung aus verschiedenen Anfahrtsrichtungen</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1.1</b>	B104, Schweriner Chaussee .....	6
<b>2.1.2</b>	B103, Rostocker Chaussee, KMG Krankenhaus .....	8
<b>2.1.3</b>	B103, Rostocker Chaussee/Am Langen Bruch.....	8
<b>2.1.4</b>	Verbindungschaussee/Wildpark-MV.....	9
<b>2.2</b>	<b>Auswahl von Bezugspunkten für die Visualisierung</b> .....	<b>9</b>
<b>2.3</b>	<b>Mögliche Maße des Gebäudekomplexes innerhalb des Plangebietes Nr. 76 bei Aufhebung der Gebäudehöchstmaße</b> .....	<b>11</b>
<b>2.3.1</b>	Breite des visualisierten Gebäudekomplexes .....	11
<b>2.3.2</b>	Angenommene Höhen .....	11
<b>2.3.3</b>	Baumasse .....	12
<b>3.</b>	<b>Visualisierung des Gebäudekomplexes</b> .....	<b>13</b>
<b>3.1</b>	<b>B104, Schweriner Chaussee</b> .....	<b>13</b>
<b>3.2</b>	<b>B103, Rostocker Chaussee, KMG Krankenhaus</b> .....	<b>18</b>
<b>3.3</b>	<b>B103, Rostocker Chaussee/Am Langen Bruch</b> .....	<b>18</b>
<b>3.4</b>	<b>Verbindungschaussee/Wildpark-MV</b> .....	<b>19</b>

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 76 MIT FESTGESETZTEN GEBÄUDEHÖCHSTMAßEN .....	4
ABBILDUNG 2: ALTE ZUCKERFABRIK .....	4
ABBILDUNG 3: ANFAHRTSRICHTUNGEN BARLACHSTADT GÜSTROW .....	5
ABBILDUNG 4: ANFAHRTSRICHTUNGEN MIT MÖGLICHER BEEINTRÄCHTIGUNG DER STADTSILHOUETTE .....	6
ABBILDUNG 5: BLICK VON DER B104 AUF DIE BARLACHSTADT GÜSTROW IN DER FERNE, JANUAR 2019.....	6
ABBILDUNG 6: BLICK VON DER B104 AUF DIE BARLACHSTADT GÜSTROW UND IHREN WAHRZEICHEN, JANUAR 2019.....	7
ABBILDUNG 7: SICHTACHSE B104, SCHWERINER CHAUSSEE .....	7
ABBILDUNG 8: SICHTACHSE B103, ROSTOCKER CHAUSSEE/FRIEDRICH-TRENDELENBURG-ALLEE .....	8
ABBILDUNG 9: SICHTACHSE B103, ROSTOCKER CHAUSSEE/AM LANGEN BRUCH.....	8
ABBILDUNG 10: SICHTACHSE VERBINDUNGSSCHAUSSEE/WILDPARK-MV.....	9
ABBILDUNG 11: GELÄNDEHÖHEN (M NHN) ALS HÖHENLINIEN IM STADTGEBIET DER BARLACHSTADT GÜSTROW .....	10
ABBILDUNG 12: MÖGLICHE MAXIMAL BEBAUBARE NORD-SÜD-AUSDEHNUNG UND DAMIT BREITE DES VISUALISIERTEN GEBÄUDEKOMPLEXES.....	11
ABBILDUNG 13: BERECHNUNG DER MAXIMALEN BAUMASSE IM PLANGEBIET.....	12
ABBILDUNG 14: BERECHNUNG DER GRUNDFLÄCHE DES GEBÄUDEKOMPLEXES IM PLANGEBIET.....	12
ABBILDUNG 15: MÖGLICHE MAßE DES GEBÄUDEKOMPLEXES MIT ANGENOMMENEN GEBÄUDEHÖHEN.....	13
ABBILDUNG 16: VISUALISIERUNG EINES GEBÄUDEKOMPLEXES MIT BREITE=380 M (IM BILD ETWA 220 M ZU SEHEN) UND HÖHE=14 M .....	14
ABBILDUNG 17: VISUALISIERUNG EINES GEBÄUDEKOMPLEXES MIT BREITE=380 M (IM BILD ETWA 220 M ZU SEHEN) UND HÖHE=20 M .....	14
ABBILDUNG 18: VISUALISIERUNG EINES GEBÄUDEKOMPLEXES MIT BREITE=380 M (IM BILD ETWA 220 M ZU SEHEN) UND HÖHE=25 M .....	15
ABBILDUNG 19: VISUALISIERUNG EINES GEBÄUDEKOMPLEXES MIT BREITE=380 M (IM BILD ETWA 220 M ZU SEHEN) UND HÖHE=30 M .....	15
ABBILDUNG 20: VISUALISIERUNG EINES GEBÄUDEKOMPLEXES MIT BREITE=160 M UND HÖHE=30 M.....	16
ABBILDUNG 21: VISUALISIERUNG EINES GEBÄUDEKOMPLEXES MIT BREITE=160 M UND HÖHE=25 M.....	16
ABBILDUNG 22: VISUALISIERUNG EINES GEBÄUDEKOMPLEXES MIT BREITE=80 M UND HÖHE=25 M, IM NORDEN DES PLANGEBIETES STEHEND.....	17
ABBILDUNG 23: VISUALISIERUNG EINES GEBÄUDEKOMPLEXES MIT BREITE=80 M UND HÖHE=25 M, IM ZENTRUM DES PLANGEBIETES STEHEND.....	17
ABBILDUNG 24: BLICK VON DER B103, ROSTOCKER CHAUSSEE, ABZWEIG FRIEDRICH-TRENDELENBURG-ALLEE, MIT BLICK AUF DAS KRANKENHAUS, VISUALISIERTES GEBÄUDE IN ROT MIT EINER GEBÄUDEHÖHE VON ETWA 30 M.....	18
ABBILDUNG 25: BLICK VON DER B103, ROSTOCKER CHAUSSEE/AM LANGEN BRUCH, VISUALISIERTES GEBÄUDE IN ORANGE MIT EINER GEBÄUDEHÖHE VON ETWA 30 M UND EINER DARGESTELLTEN GEBÄUDEBREITE VON ETWA 400 M.....	18
ABBILDUNG 26: BLICK VOM „SOLARSEGEL“ (PLATTFORM MIT SOLARANLAGEN) DES WILDPARKS-MV, VISUALISIERTES GEBÄUDE IN ORANGE MIT EINER GEBÄUDEHÖHE VON ETWA 30 M UND EINER DARGESTELLTEN GEBÄUDEBREITE VON ETWA 200 M.....	19

## Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: GELÄNDE- UND GEBÄUDEHÖHEN DER BEZUGSPUNKTE DER VISUALISIERUNG AM BEISPIEL DER B104, SCHWERINER CHAUSSEE.....	11
---	----

## 1. Ziel der Visualisierung

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Industriegebiet Verbindungschaulsee“, der seit November 2011 rechts-wirksam ist, umfasst im Wesentlichen die Betriebsflächen der ehemaligen Zuckerfabrik.

Diese Flächen wurden als Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen. Für diese GI-Flächen wurde die Gebäudehöhe auf 14 m beschränkt. Im Westen des Plangebietes liegt eine Fläche mit vorhandenen Gewerbebetrieben, deren Bestand durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO gesichert wurde. Dort wurde die Gebäudehöhe auf 7 m beschränkt (Abbildung 1).

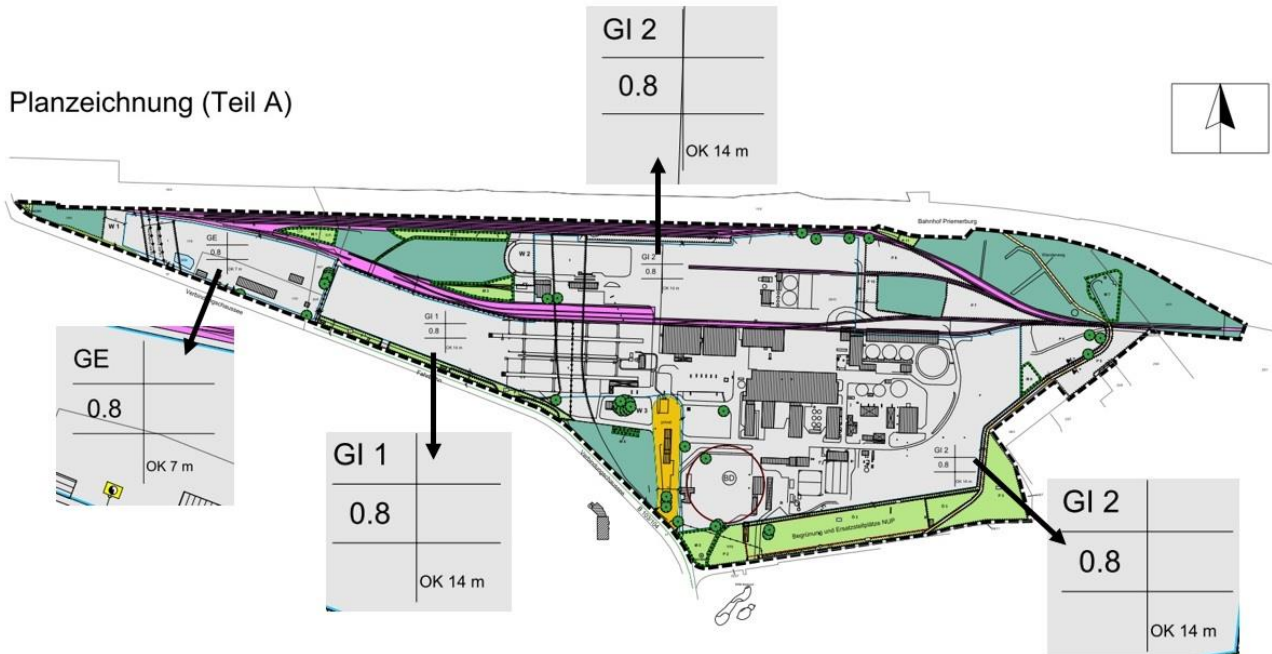


Abbildung 1: Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 76 mit festgesetzten Gebäudehöchstmaßen

Trotz intensiver Bemühungen ist es bislang nicht gelungen, die Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik zu vermarkten. Es ist davon auszugehen, dass die Beschränkung der Gebäudehöhen u. a. dafür ein Grund ist. Gerade Industriegebäude verfügen über Gebäudehöhen, die deutlich über 14 m liegen. Die Zuckerfabrik hatte Gebäudehöhen, die mit 23-35 m deutlich über den festgesetzten 14 m lagen (Abbildung 2).



Abbildung 2: Alte Zuckerfabrik

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 sollen die Festsetzungen zu den Gebäudehöchstmaßen ersatzlos gestrichen werden, um die Nachnutzung der seit 2009 brachliegenden Flächen zu verbessern.

Mit ihren hohen Gebäuden war die Zuckerfabrik damals in der Silhouette der Barlachstadt Güstrow zu sehen. Mit der Aufhebung der bisherigen Begrenzung der Gebäudehöhen im Bebauungsplan Nr. 76 ist erneut mit einer Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu rechnen. Mit der folgenden Visualisierung soll dargestellt werden, wie sich die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 auf das Stadt- und Landschaftsbild auswirken könnte.

## 2. Methode

### 2.1 Abschätzen der Sichtbarkeit der zukünftigen Bebauung aus verschiedenen Anfahrtsrichtungen

Die verschiedenen Möglichkeiten, in die Barlachstadt Güstrow zu fahren, wurden dahingehend geprüft, ob mit einer Beeinträchtigung der sich jeweils eröffnenden Stadtsilhouette zu rechnen sei (Abbildung 3).

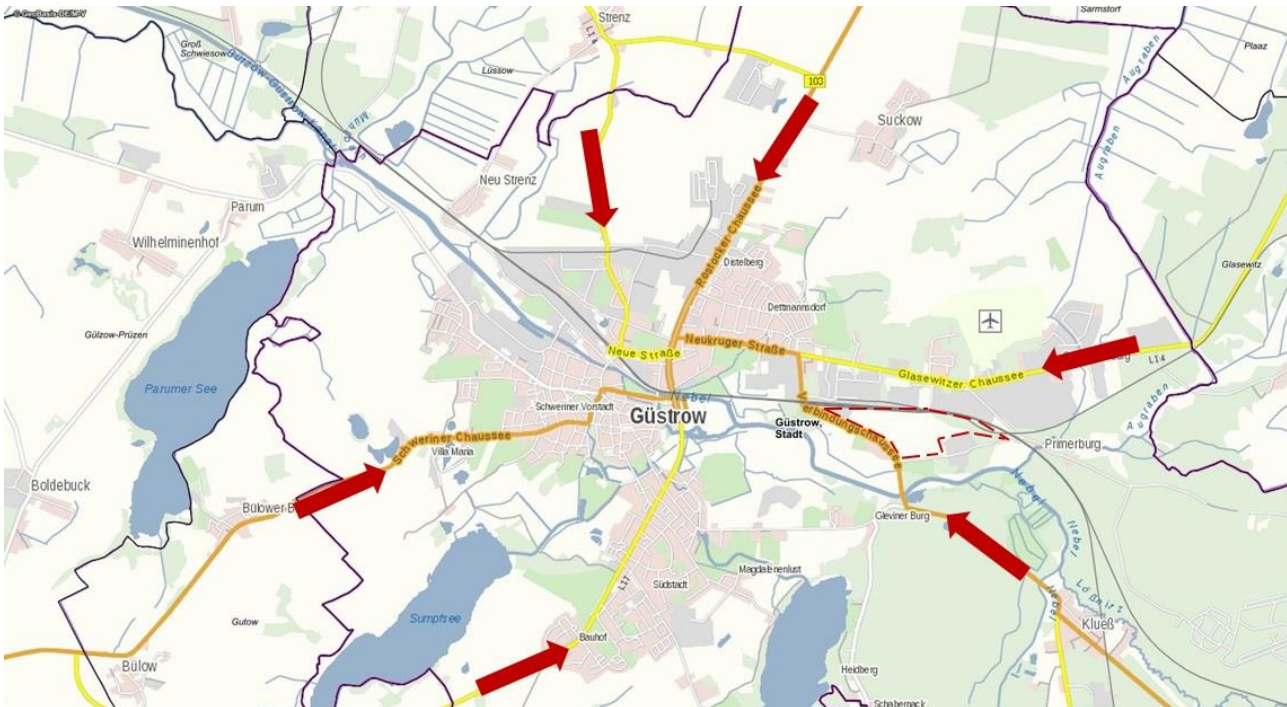


Abbildung 3: Anfahrtsrichtungen Barlachstadt Güstrow

Für vier Anfahrtsrichtungen/Standorte wurde eine mögliche Beeinträchtigung des Stadtbildes durch die Aufhebung der Gebäudehöhen in Betracht gezogen (Abbildung 4), was im Folgenden geprüft wurde.



Abbildung 4: Anfahrtsrichtungen mit möglicher Beeinträchtigung der Stadtsilhouette

### 2.1.1 B104, Schweriner Chaussee

Aus Richtung Schwerin kommend, auf der B104, wird aufgrund der erhöhten Lage der Straße ein weiter Blick auf die Barlachstadt Güstrow mit ihrer Altstadt und den markanten Wahrzeichen, dem Güstrower Schloss, der Pfarrkirche und dem Dom, möglich (Abbildung 5 und Abbildung 6).



Abbildung 5: Blick von der B104 auf die Barlachstadt Güstrow in der Ferne, Januar 2019



Abbildung 6: Blick von der B104 auf die Barlachstadt Güstrow und ihren Wahrzeichen, Januar 2019

Da einige Abschnitte der B104 mit der Altstadt und dem Bebauungsplangebiet Nr. 76 auf einer Sichtachse liegen, ist mit einer potenziellen Beeinträchtigung der Stadtsilhouette aus Richtung Schwerin kommend durch die Aufhebung der Gebäudehöchstmaße zu rechnen (Abbildung 7).

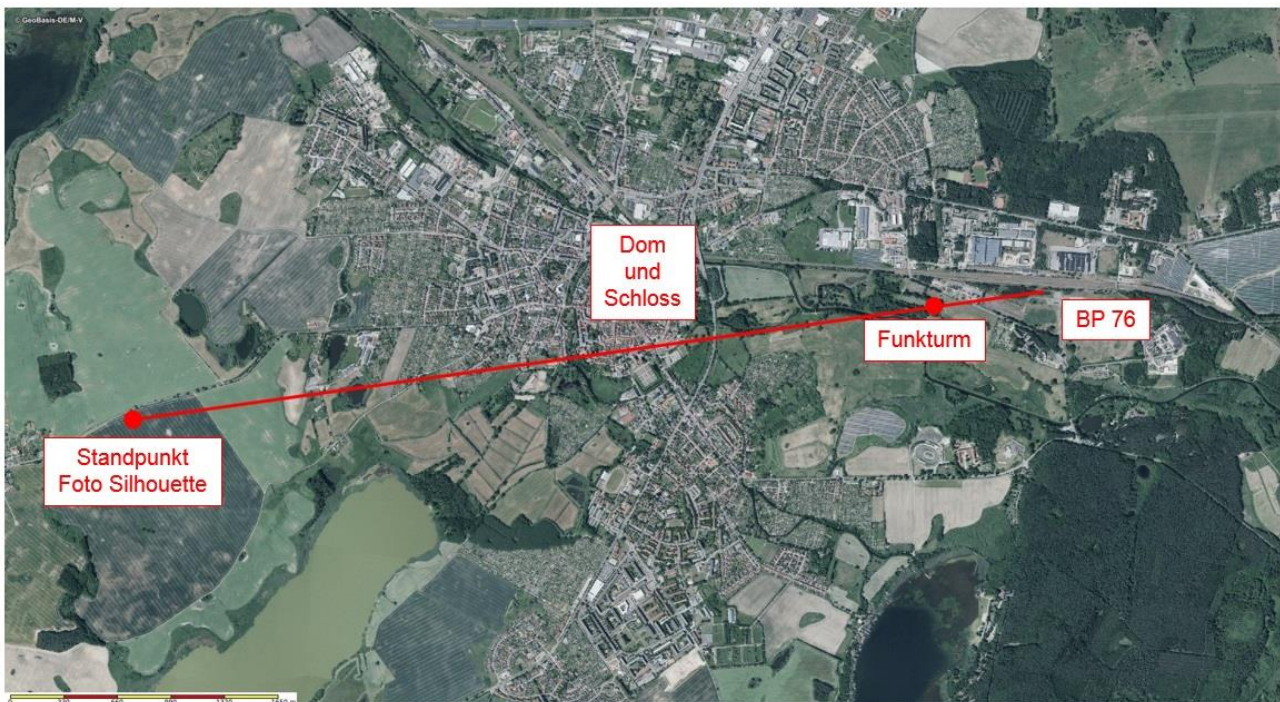


Abbildung 7: Sichtachse B104, Schweriner Chaussee

### 2.1.2 B103, Rostocker Chaussee, KMG Krankenhaus

Auf der Rostocker Chaussee, Abzweig Friedrich-Trendelenburg-Allee, mit Blick auf das Krankenhaus, ist mit einer Beeinträchtigung durch ein sehr hohes Gebäude (>14 m) im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 zu rechnen (Abbildung 8).

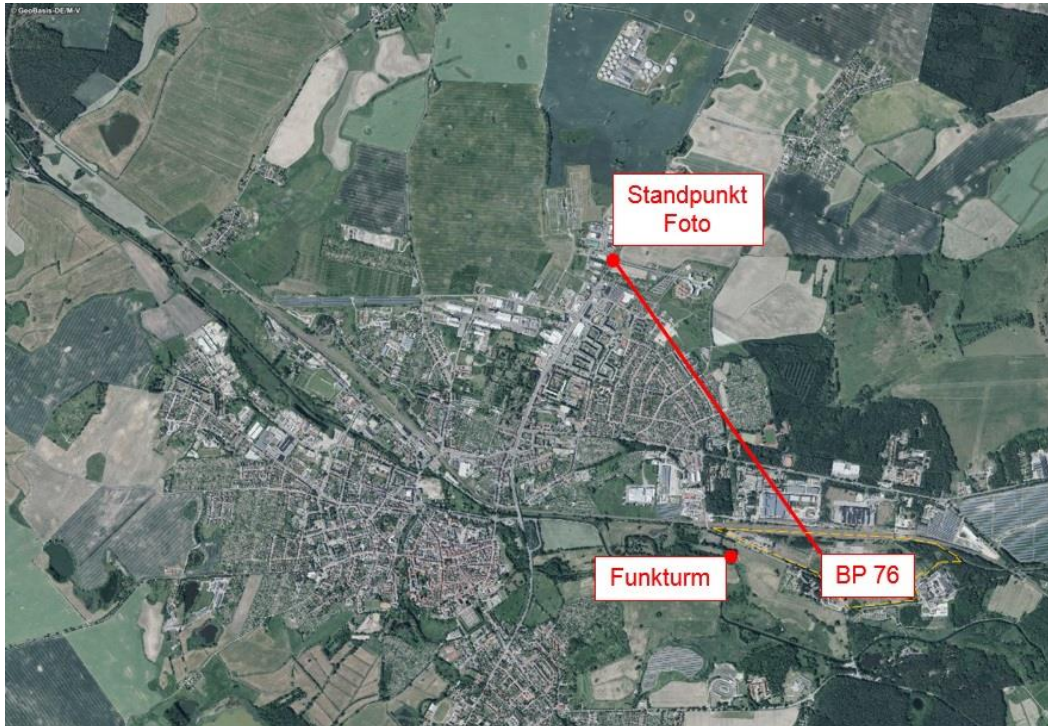


Abbildung 8: Sichtachse B103, Rostocker Chaussee/Friedrich-Trendelenburg-Allee

### 2.1.3 B103, Rostocker Chaussee/Am Langen Bruch

Ein Sichtbarwerden von hohen Gebäuden (>14 m) im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 ist auch vom Langen Bruch aus zu erwarten (Abbildung 9).

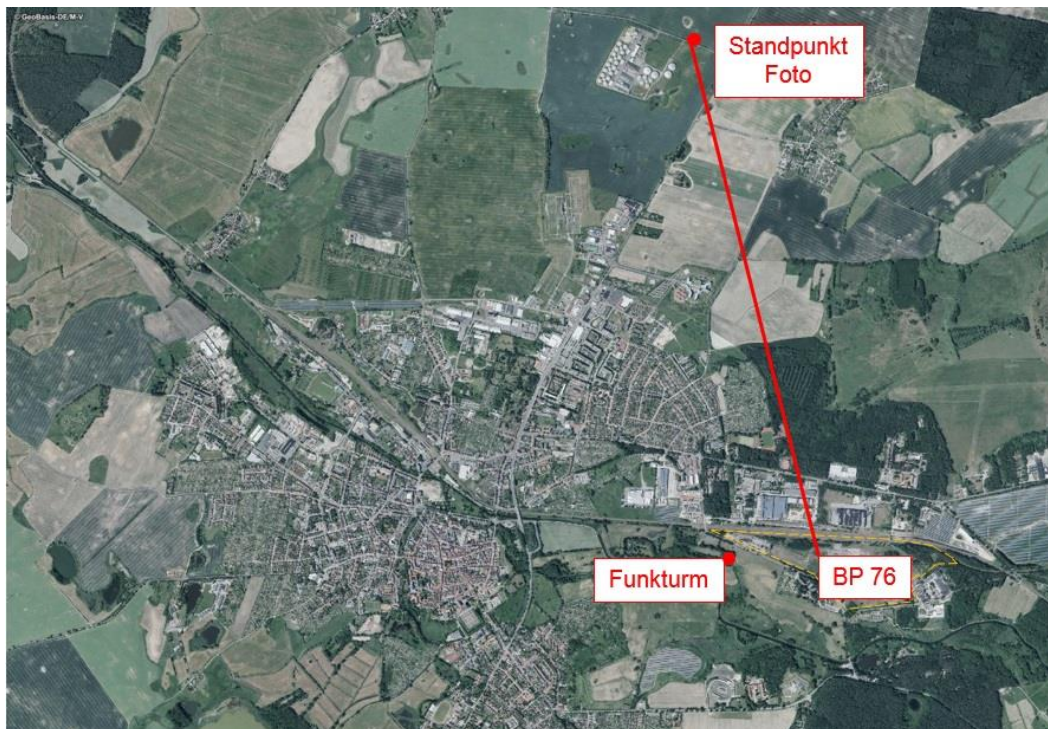


Abbildung 9: Sichtachse B103, Rostocker Chaussee/Am Langen Bruch



### 2.1.4 Verbindungsschausee/Wildpark-MV

Sicher ist der Blick vom Parkplatz und dem an den Parkplatz südlich angrenzenden Bereich des Wildparks-MV, welcher dem Plangebiet gegenüber liegt, auf zukünftige hohe Bauwerke innerhalb des Plangebietes (Abbildung 10).

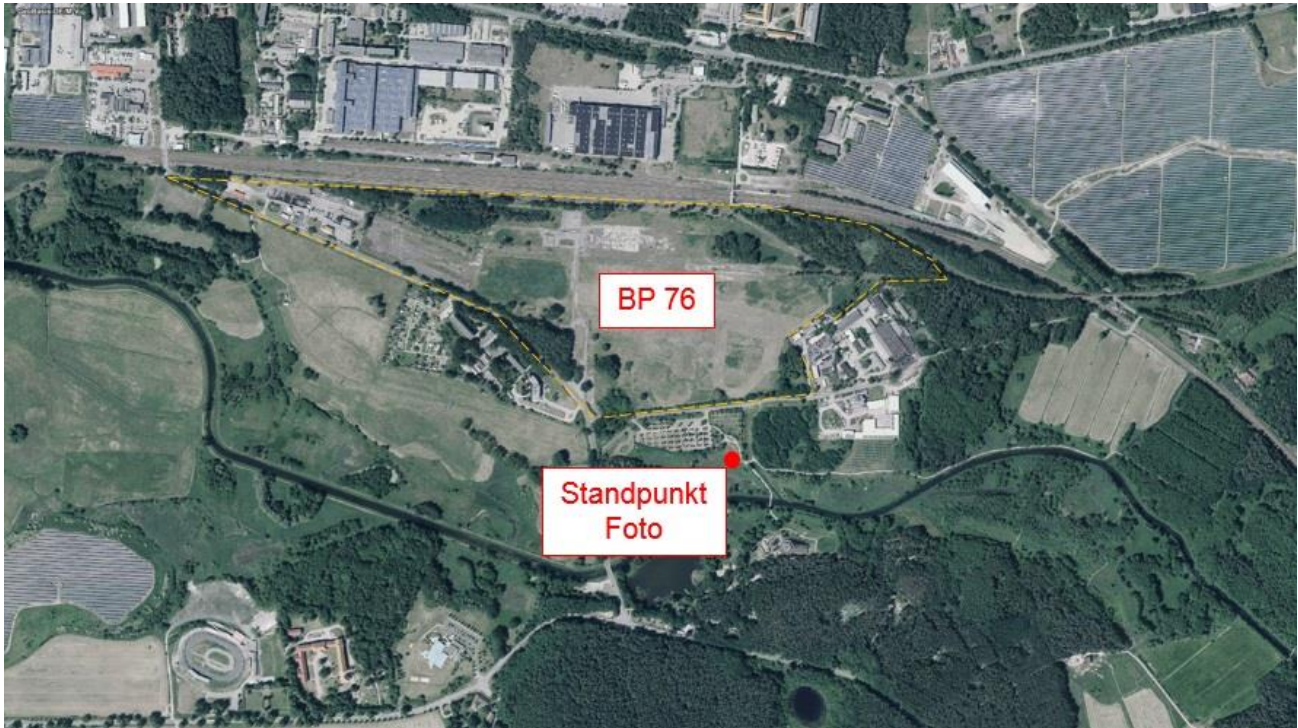


Abbildung 10: Sichtachse Verbindungsschausee/Wildpark-MV

## 2.2 Auswahl von Bezugspunkten für die Visualisierung

Als Grundlage der Visualisierung wurden bekannte Höhen markanter Gebäude sowie Geländehöhen herangezogen. Im Folgenden wird das Vorgehen der Visualisierung am Beispiel der B104, Schweriner Chaussee näher erläutert.

In der Abbildung 6 sind für den Bezugspunkt B104, Schweriner Chaussee als markante Gebäude von links nach rechts die Pfarrkirche, ein Funkturm, der Dom sowie das Schloss zu erkennen. Der Funkturm befindet sich an der Verbindungsschausee in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet Nr. 76 und dient auch für die Standorte an der B103 als Bezugshöhen- und Bezugslagepunkt. Im Geländemodell wird deutlich, dass die Altstadt und das Plangebiet eine etwa gleiche Geländehöhe aufweisen, während die B104 höher liegt (Abbildung 11).



Abbildung 11: Geländehöhen (m NHN) als Höhenlinien im Stadtgebiet der Barlachstadt Güstrow

Die Gebäude- und Geländehöhen sind in folgender Tabelle 1 einander gegenübergestellt. Es wurde nachgerechnet, dass die Neigungswinkel aufgrund der relativ geringen Gebäudehöhen in Bezug auf die große Entfernung zwischen Altstadt-Gebäuden und dem Plangebiet bei fast gleicher Geländehöhe vernachlässigt werden können.

Tabelle 1: Gelände- und Gebäudehöhen der Bezugspunkte der Visualisierung am Beispiel der B104, Schweriner Chaussee

	Geländehöhe [m NHN]	Gebäudehöhe [m]
Dom	12	44
Pfarrkirche	12	53
Schloss	12	42
Funkturm	11	37
Standpunkt Foto B104	28	-

## 2.3 Mögliche Maße des Gebäudekomplexes innerhalb des Plangebietes Nr. 76 bei Aufhebung der Gebäudehöchstmaße

### 2.3.1 Breite des visualisierten Gebäudekomplexes

Die maximale bebaubare Nord-Süd-Ausdehnung und damit Breite des visualisierten Gebäudekomplexes beträgt etwa 380 m (Abbildung 12):

Planzeichnung (Teil A)

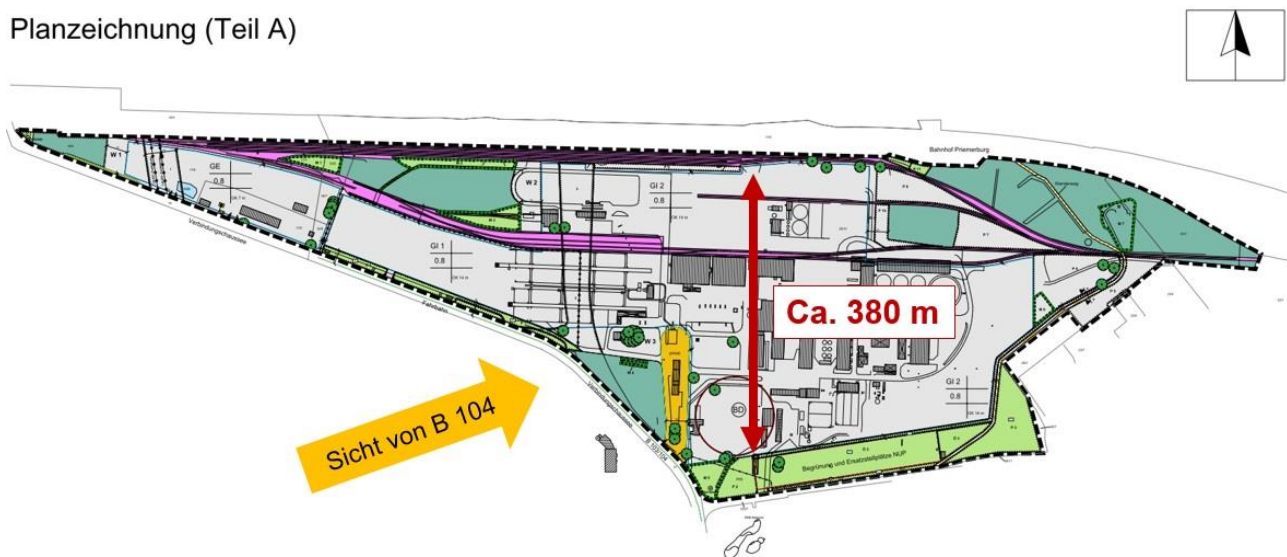


Abbildung 12: Mögliche maximal bebaubare Nord-Süd-Ausdehnung und damit Breite des visualisierten Gebäudekomplexes

### 2.3.2 Angenommene Höhen

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind die tatsächlichen Gebäudehöhen nicht bekannt. Die bisher festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 14 m sowie Gebäudehöhen von 20 m, 25 m und 30 m werden visualisiert.

### 2.3.3 Baumasse

Um zu berechnen, ob sich die maximal mögliche Breite des visualisierten Gebäudekomplexes bei zunehmender Höhe verringern muss, wurde die Baumassenzahl herangezogen.

Nach § 17 BauNVO beträgt die zulässige maximale Baumassenzahl für Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) 10,0. Das Plangebiet hat eine Größe von 434.900 m<sup>2</sup>. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 beträgt die zulässige Grundfläche 347.920 m<sup>2</sup>. Mit der BMZ von 10,0 ist eine maximale Baumasse von 3.479.200 m<sup>3</sup> möglich (Abbildung 13).

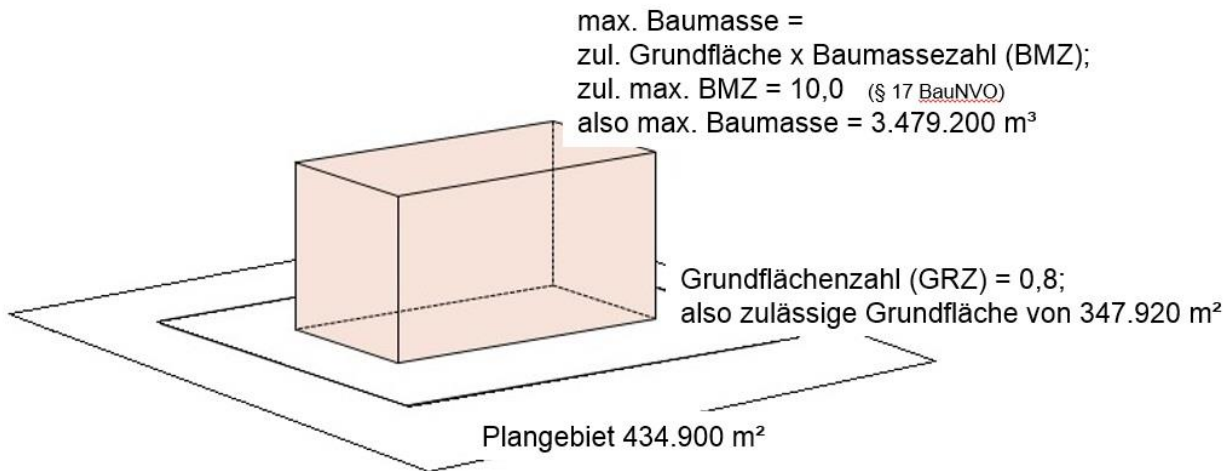


Abbildung 13: Berechnung der maximalen Baumasse im Plangebiet

Die mögliche Grundfläche des Gebäudekomplexes berechnet sich folgendermaßen (Abbildung 14):

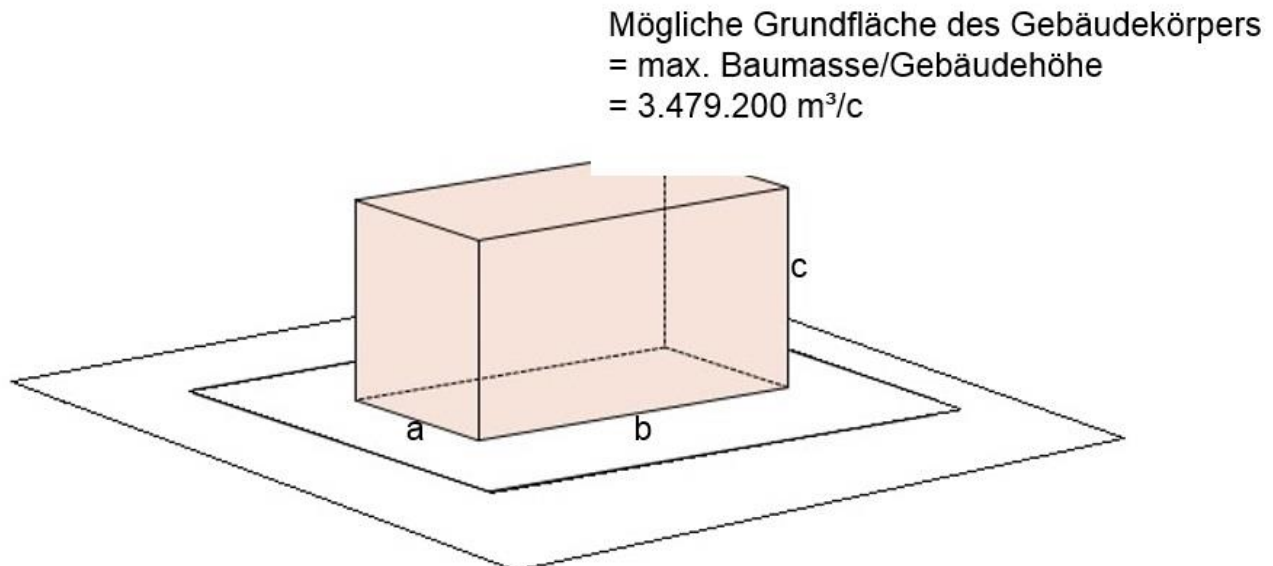


Abbildung 14: Berechnung der Grundfläche des Gebäudekomplexes im Plangebiet

Mit angenommenen Gebäudehöhen von 14 m, 20 m, 25 m und 30 m ist jeweils die maximale Breite von 380 m denkbar (Abbildung 15).

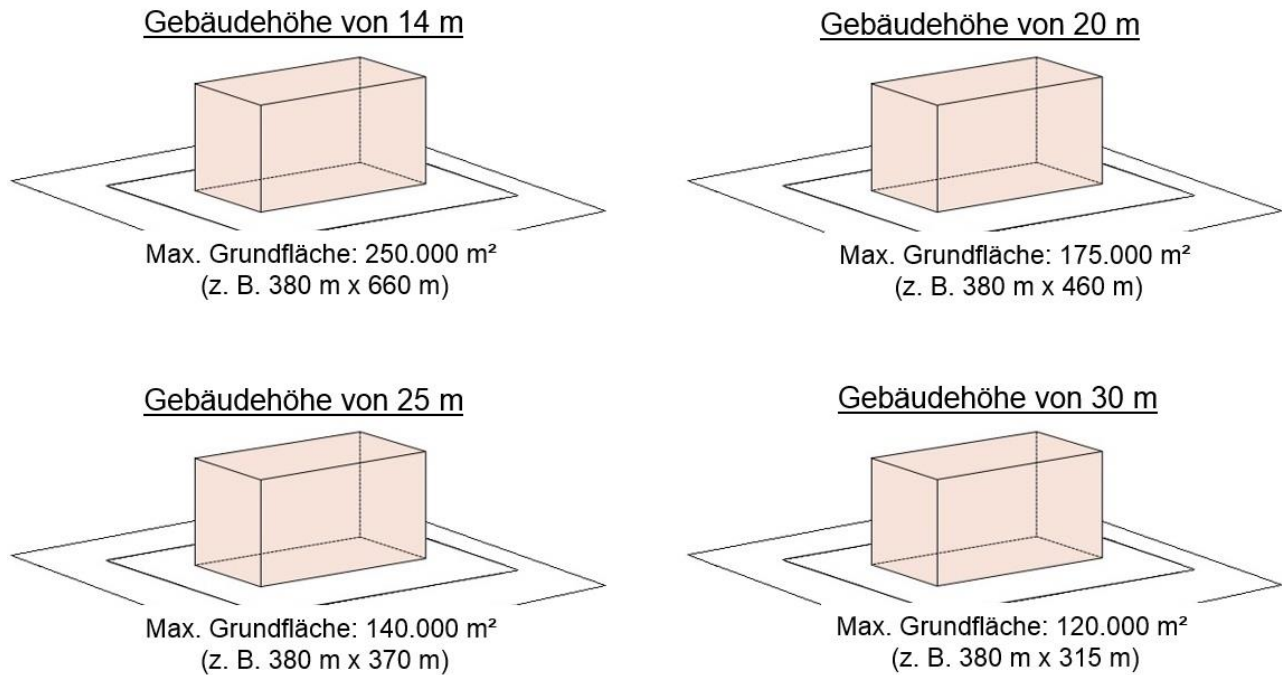


Abbildung 15: Mögliche Maße des Gebäudekomplexes mit angenommenen Gebäudehöhen

### 3. Visualisierung des Gebäudekomplexes

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 um eine Angebotsplanung handelt, sind die tatsächlichen Maße des Gebäudekomplexes nicht bekannt. Es könnte sich um eine Halle oder um mehrere Hallen verschiedener Größe handeln. Im Plangebiet befinden sich Gleise, die eine durchgehende Bebauung von Nord nach Süd, im Folgenden dargestellt als Breite des Gebäudekomplexes, nur bei Rückbau dieser Gleisanlagen möglich macht (siehe Abbildung 1 bzw. Abbildung 12). Dennoch wird der Gebäudekomplex durchgehend dargestellt, um die potenzielle Breite der Bebauung (wenn sie auch unterbrochen ist) zu verdeutlichen.

#### 3.1 B104, Schweriner Chaussee

Schon bei einer Gebäudehöhe von 14 m wird die Bebauung in der Stadtsilhouette aus Schwerin kommend sichtbar sein (Abbildung 16 bis Abbildung 23). Wichtig ist es auch, klarzustellen, dass die Visualisierung hier nur von einem Betrachtungsstandpunkt an der B104 (wo man mit dem PKW ungefährdet halten konnte) erfolgte. Auf der B104, auf die Barlachstadt Güstrow zufahrend, ändert sich der Anblick auf die Stadt je nach Entfernung und Blickrichtung aufgrund der Kurven, welche die B104 kurz vor Güstrow zeichnet. Das visualisierte Gebäude „wandert“ also vermeintlich von links nach rechts, während man die B104 entlang nach Güstrow fährt.



**Abbildung 16: Visualisierung eines Gebäudekomplexes mit Breite=380 m (im Bild etwa 220 m zu sehen) und Höhe=14 m**



**Abbildung 17: Visualisierung eines Gebäudekomplexes mit Breite=380 m (im Bild etwa 220 m zu sehen) und Höhe=20 m**



**Abbildung 18: Visualisierung eines Gebäudekomplexes mit Breite=380 m (im Bild etwa 220 m zu sehen) und Höhe=25 m**



**Abbildung 19: Visualisierung eines Gebäudekomplexes mit Breite=380 m (im Bild etwa 220 m zu sehen) und Höhe=30 m**



**Abbildung 20: Visualisierung eines Gebäudekomplexes mit Breite=160 m und Höhe=30 m**



**Abbildung 21: Visualisierung eines Gebäudekomplexes mit Breite=160 m und Höhe=25 m**





**Abbildung 22: Visualisierung eines Gebäudekomplexes mit Breite=80 m und Höhe=25 m, im Norden des Plangebietes stehend**



**Abbildung 23: Visualisierung eines Gebäudekomplexes mit Breite=80 m und Höhe=25 m, im Zentrum des Plangebietes stehend**

### 3.2 B103, Rostocker Chaussee, KMG Krankenhaus

Von der B103, Rostocker Chaussee, Abzweig Friedrich-Trendelenburg-Allee, wird ein Gebäude im Plangebiet Nr. 76 erst ab etwa 30 m Gebäudehöhe sichtbar (Abbildung 24).



Abbildung 24: Blick von der B103, Rostocker Chaussee, Abzweig Friedrich-Trendelenburg-Allee, mit Blick auf das Krankenhaus, visualisiertes Gebäude in Rot mit einer Gebäudehöhe von etwa 30 m

### 3.3 B103, Rostocker Chaussee/Am Langen Bruch

Auch von der Straße Am Langen Bruch wird erst ein etwa 30 m hohes Gebäude im Plangebiet Nr. 76 sichtbar (Abbildung 25).



Abbildung 25: Blick von der B103, Rostocker Chaussee/Am Langen Bruch, visualisiertes Gebäude in Orange mit einer Gebäudehöhe von etwa 30 m und einer dargestellten Gebäudebreite von etwa 400 m

### 3.4 Verbindungschaulsee/Wildpark-MV

Vom Umweltbildungszentrum (Eingangsgebäude) des Wildparks-MV wird eine hohe Bebauung im Plangebiet Nr. 76 voraussichtlich nicht zu sehen sein, da Baumgruppen die Sicht versperren. Vom Parkplatz und dem Bereich des „Solarsegels“ (Plattform mit Solaranlagen) des Wildparks-MV aus ist das Plangebiet mit einer möglichen Bebauung allerdings sehr gut einsehbar (Abbildung 26). Ein zukünftiges Gebäude wird allerdings durch die festgesetzte Begrünung (einschließlich der vorhandenen Baumreihe) im Süden des Plangebietes etwas verdeckt werden.



**Abbildung 26: Blick vom „Solarsegel“ (Plattform mit Solaranlagen) des Wildparks-MV, visualisiertes Gebäude in Orange mit einer Gebäudehöhe von etwa 30 m und einer dargestellten Gebäudebreite von etwa 200 m**